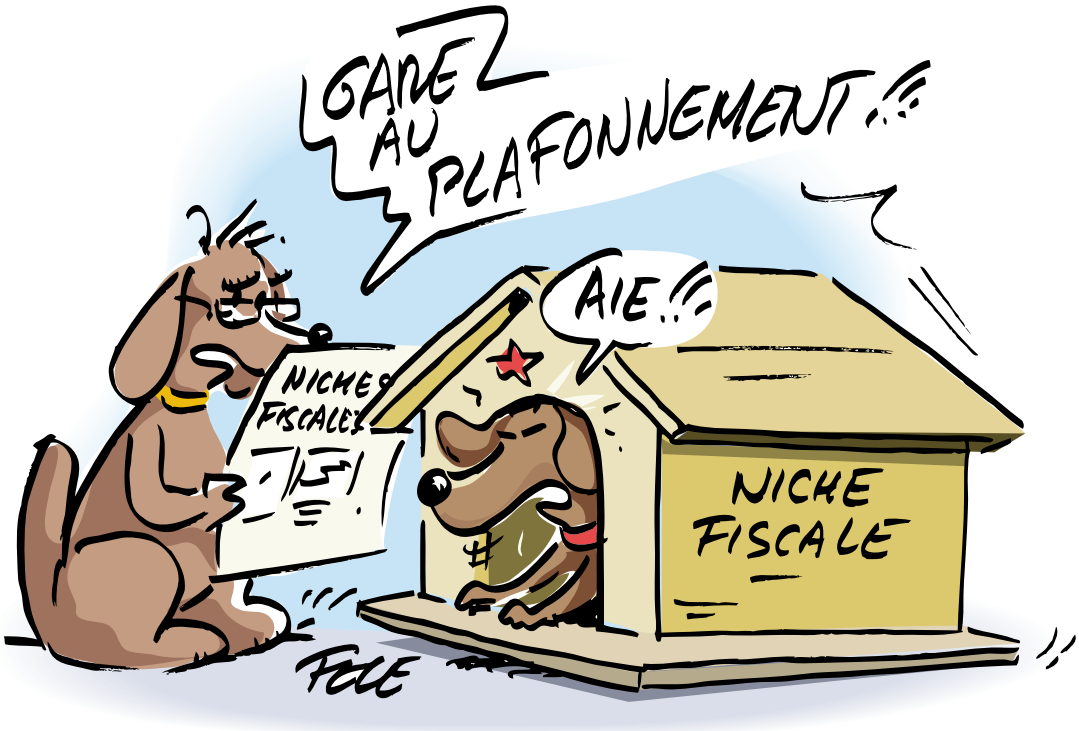

Niches fiscales : mode d'emploi

Le nouveau plafonnement des niches fiscales ne signifie pas que tout est perdu ! Si, antérieurement, vous avez respecté les règles du plafonnement, les avantages fiscaux acquis sont préservés. Et, parfois, vous disposez en 2012 de gisements insoupçonnés pour réduire vos impôts.

Depuis 2009, un plafonnement global de l'avantage fiscal est en place (plus un autre spécifique pour la loi Girardin) égal à 25 000 € + 10 % du revenu net imposable. Il a été raboté pour s'établir en 2012 à 18 000 € + 4 %. Tous les avantages fiscaux sont concernés, sauf ceux liés aux monuments historiques et aux déficits fonciers (s'ils ne relèvent pas d'un dispositif avec avantage fiscal tel que l'investissement Robien) ou ceux liés à une situation personnelle ou d'intérêt général.

LE PLAFONNEMENT D'AVANTAGE FISCAL

Tout avantage fiscal lié à un investissement réalisé en 2008 ou précédemment n'entre pas dans ce plafonnement.

Par exemple, le Dr P, marié avec un revenu net imposable de 200 000 €, souscrit en 2009 pour 300 000 € dans un appartement en loi Scellier avec à la clé une réduction d'impôt de 8 333 € par an, durant 9 ans. En 2011, il souscrit pour 50 000 € dans une société civile de placement immobilier (SCPI) en loi Malraux et bénéficie d'un avantage fiscal de 13 500 €. En 2012, ce praticien ne devra pas restituer les avantages fiscaux dont il a bénéficié auparavant, car le plafonnement global a été respecté chaque année. Il peut même encore réaliser des investissements en 2012 avec des avantages fiscaux. Il investira 78 700 € en SCPI Malraux avec une réduction d'impôt de 14 166 €. Les plafonds de 2012 et ceux des années antérieures sont respectés.

L'intérêt de l'investissement en loi Malraux est son potentiel de valorisation, car il s'agit le plus souvent de biens situés en cœur de ville et dans des secteurs sauvegardés. L'avantage fiscal est encore intéressant puisqu'il atteint 30 % de réduction d'impôt sur les travaux (secteurs sauvegardés). S'il est réalisé dans le cadre d'une SCPI, le bénéfice de la réduction d'impôt est immédiat, dès l'année de la souscription (ici en 2012).

LES INVESTISSEMENTS HORS NICHES FISCALES

Ces solutions, pour l'heure, sont l'investissement en déficit foncier, en monuments historiques ou encore en nue-propriété.

> L'investissement en déficit foncier (en direct ou *via* une SCPI) consiste à rénover des immeubles pour les louer ensuite. Les travaux sont déductibles et apportent ainsi des déductions fiscales. En plus, certaines SCPI de déficit foncier affichent des rendements intéressants, supérieurs à ceux de l'habitation, grâce aux boutiques et aux parkings.

> L'investissement en monument historique est également intéressant, car il s'agit de quartiers (souvent en cœur de ville) et d'immeubles protégés et historiques, autant d'éléments de valorisation future. Les travaux de restauration et d'entretien de ces immeubles, entièrement déductibles, génèrent le plus souvent des déficits déductibles du revenu global sans limite.

> L'investissement en nue-propriété remporte un franc succès lorsque l'objectif est d'investir en immobilier avec une décote ou de réduire son imposition sur les revenus fonciers, de ne plus être imposable sur la fortune (ISF) ou de diminuer la masse imposable à l'ISF.

Reprenons notre exemple. Le Dr P envisage un investissement en nue-propriété à Courbevoie d'un montant de 293 406 €, avec 55 % de la valeur en toute propriété, soit une décote de 45 % pour un bien dont la valeur est estimée à 420 477 € dans 10 ans et à 533 465 € dans 17 ans en toute propriété, avant toute revalorisation et sans souci de gestion ou de location. Le praticien réalise des économies d'impôt sur le revenu estimées à 74 072 € sur une décennie. Elles pourront s'ajouter à celles obtenues avec la SCPI Malraux. Il pourrait également transmettre ce bien à moindre coût.

Il est donc encore possible de réduire vos impôts en 2012, voire en 2013 ! < CATHERINE BEL